

Die Gemeinschaft, nicht ihr Organ (der Verwalter) ist zu verklagen

1. Nach aktuellem Recht kann der einzelne Wohnungseigentümer keine Ansprüche gegen den Verwalter auf Pflichterfüllung (im Fall: Erstellung der Jahresabrechnung) geltend machen; es fehlt an der Prozessführungsbefugnis.

2. Der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung richtet sich gegen die Gemeinschaft, der gem. § 18 Abs. 1 WEG die Verwaltung obliegt.

AG Hannover, Urteil vom 23.03.2021 – 483 C 13214/20, Volltext: IMRRS 2021, 0799 = BeckRS 2021, 15698

WEG §§ 9, 18

Problem/Sachverhalt

Die Verwalterstellung des Beklagten endete mit Ablauf des Jahres 2017. Mit der am 21.12.2020 erhobenen (aber offenbar noch im November 2020 eingereichten) Klage verlangt die klagende Wohnungseigentümerin vom Beklagten die Erstellung der Jahresabrechnung 2017. Der Beklagte hält sich insoweit nicht für verpflichtet und wendet außerdem die fehlende Aktivlegitimation der Klägerin ein.

Entscheidung

Das Amtsgericht weist die Klage als unzulässig ab! Der Klägerin fehle die erforderliche Prozessführungsbefugnis. Gemäß § 18 Abs. 1 WEG **obliege die Verwaltung** der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; nach dem Willen des Gesetzgebers gebe es damit wohnungseigentumsrechtliche Beziehungen zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter im Zusammenhang mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nicht mehr. Alles laufe nunmehr über die Gemeinschaft, die gem. § 9a Abs. 2 WEG die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer ausübe, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern. **Direktansprüche zwischen den Eigentümern und den Verwaltern** könne es mit Inkrafttreten des WEMoG am 01.12.2020 **im Zusammenhang mit der Verwaltung nicht mehr geben**. § 48 WEG enthalte für das materielle Recht keine Übergangsregelungen, das deshalb ab Inkrafttreten des neuen Gesetzes gelte. Die Klägerin sei damit auch nicht unzulässig rechtlos gestellt, denn sie habe gem. § 18 Abs. 2 WEG einen gegebenenfalls gerichtlich durchsetzbaren Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung gegen die Gemeinschaft. Sie hätte die Erledigung der Klage erklären können bzw.

müssen, denn die Änderung der Rechtslage stelle ein erledigendes Ereignis dar.

Praxishinweis

Das Urteil ist in seiner Kernaussage richtig. Richtig ist insbesondere, dass es um die Frage der Anspruchs- bzw. Prozessführungsbefugnis geht (weshalb die Klage als unzulässig abgewiesen wurde) und nicht um die (vom Beklagten vorgebrachte) Aktivlegitimation (deren Fehlen zur Abweisung als unbegründet geführt hätte). § 9a Abs. 2 WEG begründet die Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnis der Gemeinschaft für Ansprüche, die materiell den Wohnungseigentümern zustehen. Das hat der BGH im Urteil vom 07.05.2021 (IMR 2021, 284) bestätigt. Aus eben diesem Urteil ergibt sich aber auch, dass die Klage vom AG Hannover nicht als unzulässig hätte abgewiesen werden dürfen. Denn der BGH sprang Klägern, deren Klagen durch das Inkrafttreten des WEMoG unzulässig wurden (also in der Situation des vorliegend besprochenen Falls), zur Seite und entschied rechtsfortbildend, dass die Prozessführungsbefugnis „in Anwendung des Rechtsgedankens des § 48 Abs. 5 WEG fortbesteht, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht wird.“ Das konnte das AG Hannover zum Zeitpunkt der Verkündung seines Urteils aber noch nicht wissen, denn öffentlich bekannt wurde die BGH-Entscheidung erstmals mit einer Pressemitteilung vom 07.05.2021. Das Urteil ist im Ergebnis (Klageabweisung) trotzdem richtig, denn für die Erstellung der Jahresabrechnung 2017 war der Beklagte nicht mehr zuständig (BGH, IMR 2018, 198); die Klage war jedenfalls unbegründet.

RA Dr. David Greiner, Tübingen